



TRIBUNALE DI CUNEO

Esecuzione Immobiliare

rges.nr.139/2025

Giudice dell'Esecuzione :

promossa da :

contro:

beni: MONTALDO DI MONDOVI' – Via Roapiana nn.93-95 (LOTTO UNICO)

ELABORATO PERITALE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SCHEMA PERIZIA

* frontespizio /informazioni generali del procedimento

* premesse

* punto 1 = controlli art.567 c.p.c.

* punto 2 = controlli preliminari individuazione beni e verifiche come da quesito CTU

2a individuazione dei beni pignoramento

2b regolarità catastale

2c regolarità urbanistico-edilizia

2d certificazione energetica

* punto 3 = relazione come da quesito mandato G.E.

3/I elenco /individuazione beni per ciascun lotto

3/II descrizione sommaria beni

3/III stato di possesso

3/IV vincoli ed oneri giuridici

vincoli a carico dell'acquirente

vincoli da cancellare dalla procedura

Iscrizioni

pignoramenti ed altri oneri giuridici

conformità catastali

altre informazioni - spese condominiali -

3/V provenienza passaggi legali

attuale proprietà

precedente proprietà (nel ventennio)

precedente proprietà (oltre ventennio)

diritti e oneri reali

considerazioni in merito ai passaggi legali

considerazioni in merito a proprietà/possesso

3/VI situazione urbanistica

3/VII descrizione analitica dei beni lotto consistenza metrica e parametri unitari

3/VIII valutazione beni e stima lotto

a) criterio di stima

b) fonti di informazione

c) criteri parametri per calcolo superfici

d) valutazione complessiva

e) adeguamenti/oneri/spese

3/IX Valore/formazione finale dei beni/Lotti

* punti da 4 a 11 quesiti / indicazioni da parte del G.E. per predisposizione/svolgimento mandato

* appendice - allegati -

Premesso :

- che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo, con Ordinanza in data 03/02/2026 ha nominato Esperto CTU e che il giorno 04/02/2026 il sottoscritto geom. Massimo Pecollo ha prestato, come da rito, giuramento ed accettazione incarico per la stima dei beni pignorati al fine di rispondere al quesito come da foglio a parte .
- Successivamente lo scrivente ha esaminato il contenuto telematico relativo al fascicolo d'Ufficio della procedura in oggetto che si ritiene completo ed idoneo ai sensi dell'art.567 comma 2° cpc.
- che nei giorni dal 15/02/2026 al 23/02/2026 e aggiornamento dal 28/04/2026 al 08/05/2026 ha eseguito le visure catastali, planimetriche, la consistenza patrimoniale immobiliare, ipotecaria e situazione fiscale (contratti di locazione e comodati p.to 3/III) presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Cuneo, S.P.I. – Circoscrizione di Mondovì e Ufficio Territoriale delle Entrate di Mondovì e Cuneo
- ha eseguito la ricerca della situazione edilizia presso il Comune di Montaldo di Mondovì, previo deposito telematico S.U.E. con Istanza di accesso agli archivi edilizi in data 24/02/2026 e con risposta dell'U.T.C. in data 29/04/2026, al fine di assumere le informazioni tecniche/edilizie/urbanistiche disponibili sui beni: le ricerche hanno avuto esito positivo con inoltro al sottoscritto di quanto depositato negli archivi edilizi per i beni oggetto di stima.
- che con regolare avviso, previo accordo col custode IVG, di Cuneo, durante il sopralluogo del 24/03/2026, il sottoscritto ha comunicato verbalmente l'inizio delle operazioni peritali e contestuale sopralluogo per i rilievi tecnici di rito.
- che nel giorno succitato all'orario fissato è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili ed il sottoscritto ha potuto svolgere le procedure di rilievo e riscontro peritale grazie alla fattiva collaborazione del Custode IVG.

Tutto ciò premesso ed in merito ai quesiti di cui all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto si onora e ritiene di poter riferire quanto segue.

Preliminarmente

Punto 1

Ai fini della completezza della documentazione (artt. 173/bis III e 567 c.p.c. e Legge 03/08/1998 nr.302) si porta a conoscenza che è idonea.

Punto 2/a

Si è proceduto, durante il sopralluogo, all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di un lotto UNICO di vendita ed alla verifica che non si rendesse necessario addivenire alla redazione di uno o più tipi di frazionamento al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati; a modesto parere dello scrivente non si è ravvisato la necessità di una o più divisioni catastali.

Per l'esatta descrizione, individuazione e formazione LOTTI di vendita si rimanda al successivo punto 3°

Punto 2/b

Si è proceduto alla verifica dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio e sono state assunte le informazioni e la documentazione di archivio necessarie alla disamina della situazione in merito alla conformità dei beni e al successivo raffronto con lo stato di fatto attualmente presente in loco: per la puntuale descrizione di quanto emerso nelle ricerche e dal confronto con i rilievi in loco si rinvia al punto 3°.

Punto 2/c

Si è proceduto all'identificazione catastale dei beni con contestuale confronto e disamina delle certificazioni ipo-catastali formanti il fascicolo d'Ufficio, con quanto reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cuneo (Catasti Terreni ed Urbano) e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo ; il confronto è stato completato anche con la verifica dello stato di fatto odierno con quanto rappresentato nelle originarie planimetrie progettuali e catastali quale base topometrica di raffronto disponibile per una sovrapposizione grafica.

In considerazione di quanto emerso dalla verifica in loco non sono emerse difformità grafiche tali da dover procedere all'aggiornamento previsto dall'art.20 R.D.nr.652/1939 e conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i: pertanto i beni allo stato attuale sono da ritenersi conformi catastalmente.

È stato necessario, a maggior completezza della descrizione dei beni procedere con l'individuazione catastale dell'area scoperta pertinenziale comune (fontana e cortile/giardino) e pertanto è stata presentata pratica DOCFA di costituzione del BCNC fg.4 nr.2000 sub.7 di cui darà dettaglio al p.to 3/IV – “conformità catastale”

Punto 2/d

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE regionale è emerso che l'alloggio non erano dotato della prescritta certificazione energetica.

Pertanto si è proceduto alla redazione/registrazione presso il portale telematico della Regione Piemonte delle prescritte Certificazioni Energetiche

Sinteticamente si riportano i dati significativi

UIU 2000/6 = A.P.E registrato presso il SIPEE della Regione Piemonte con data 28/04/2026 prot.00065158/2026 – attestato nr.2026 212945 00010 - Classe Energetica = “G” – scadenza 28/04/2036 – indice prestazione 4188,49 Kw/mq – redattore : geom.

Punto 3°

3/I) Elenco ed individuazione dei beni componenti il lotto:

LOTTO UNICO

Comune di MONTALDO DI MONDOVI' - Via Roapiana civ.93-95 (ex 16-19)
ditta catastale

Agenzia delle Entrate UPT di Cuneo - Catasto Fabbricati – foglio 4 –

2000 sub.3 - categoria C/6 – classe 2 ^ - mq 20 – sup.cat.mq 26 – r.e.48,55

ubicazione: Via Roapiana nr.93 – Piano Terra

2000 sub.6 (ex subb.1 e 2) - categoria A/4 – classe 4 ^ - vani 8 – sup.cat.mq 205
sup. escluse aree scoperte 201 - r.e.190,06

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano Terra – 1° - 2°

2000 sub.4 - categoria C/2 – classe 2 ^ - mq 5 – sup.cat.mq 10 – r.e.11,36

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano 1°

2000 sub.5 - categoria C/2 – classe 2 ^ - mq 17 – sup.cat.mq 20 – r.e.38,63

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano 1°

con diritto al **fg.4 nr.2000 sub 7** – BCNC– cortile e fontana – senza consistenza e redditi – ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – piani terra e 1°

Coerenze in unico corpo: Via Roa' Piana a due lati, mappali 262, 265, 2108, 275

3/II) Descrizione Sommaria

LOTTO UNICO – in Comune di Montaldo Di Mondovì – Via Roapiana nc.93-95

Caratteristiche della zona:

semicentrale, circa 1 km, rispetto alla sede municipale/capoluogo, con nelle vicinanze limitati parcheggi pubblici di sosta ed assi viari principali ben accessibili e su zona edificata “con vista non libera”

Raggiungibile con

In auto: Autostrada TO – SV casello uscita Niella Tanaro a Km 15 circa, Strada Statale nr. 28 a circa 10 km

In treno: stazione FFSS di Vicoforte – S. Michele (a circa 10 km)

In autobus: linee autobus servizio extraurbano.

In aereo: aeroporto Cuneo-Levaldigi.

Ospedali: Ceva e Mondovì

a media distanza, si trovano tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (alimentari e di beni vari), bar, ristoranti e nel capoluogo l'Ufficio Postale, ambulatorio medico condotto, uffici comunali, le scuole pubbliche.

Caratteristiche sommarie

Il lotto è costituito da due corpi di fabbrica destinati: il corpo principale ad abitazione residenziale, autorimessa e cantine e il corpo secondario adibito a deposito/ripostiglio situato nel cortile a piano primo; sono stati edificati in epoca antecedente al 1900 ed ampliati in data ante 01/09/1967; da un primo esame sommario, non risulterebbero essere state eseguite ulteriori modifiche e/o interventi oltre a quelli autorizzati.

L'accesso/recesso al lotto compendio immobiliare avviene dalla Via Roapiana.

Il compendio interessato dal presente procedimento è così caratterizzato:

in piano terreno (rispetto alla Via Roapiana -seminterrato in loco) una cantina (sub.6) suddiviso in due locali intercomunicanti; box auto (sub.3); scala esterna di accesso alla parte abitativa (porzione del sub.6) e adiacente “fontana” di fatto ad uso pubblico (parte del sub.7)

in piano primo = alloggio residenziale (sub.6) formato da piccolo porticato, cucina, vano scala interno (tra piano primo e secondo), W.C., due camere intercomunicanti, disimpegno/ingresso; corpo pertinenziale, suddiviso in due vani ad uso deposito (sub.4) e ripostiglio (sub.5) e con circostante cortile/giardino (porzione del sub.7)

in piano secondo = alloggio residenziale (porzione del sub.6), zona notte con tre camere (di cui due intercomunicanti), disimpegno/arrivo scala dal p.1°, bagno con antibagno e ampio terrazzo prospiciente la Via pubblica; dal piano 2° tramite botola e porticina in facciata terrazzo si può accedere al sottotetto allo stato grezzo con scale a pioli.

Le finiture all'interno appaiono in insufficienti condizioni manutentive e con manifesta necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria per rifacimento intonaco, tinteggiatura dei locali interni, ripristino porzioni del manto di copertura, sostituzione sanitari e verifica funzionamento boiler elettrico "acqua calda". La parte abitativa è priva di impianto di riscaldamento; gli impianti elettrico e idraulico sono da ritenersi vetusti e gli allacci alle pubbliche utenze (gas-luce-acqua) sono "piombati" e non funzionanti; pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento e la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente. I locali interni abitativi presentano, senza soluzione di continuità e in diversi punti, problemi di umidità, muffe, infiorescenze, derivanti dalla scarsa manutenzione e ammaloramento del sovrastante manto di copertura. La scala interna presenta fessurazioni nei gradini dovuti ad assestamento strutturale. Gli infissi sono in maggior parte a doppio vetro in legno ad eccezione di quelli della cucina che sono in alluminio a vetro semplice cosiccome le due porte presenti a tamponamento perimetrale del piccolo portico esterno.

La struttura portante è in muratura mista pietrame, mattoni pieni, muratura a cassa vuota e orizzontamenti parte a volte in mattoni e parte miste in putrelle/latero cemento, tetto in legno con copertura mista in "tegole marsigliesi" e coppi. Le facciate esterne sono intonacate al civile con presenza di tinteggiatura degradata.

3/III Stato di Possesso:

Alla data del sopralluogo i beni sono così posseduti = nella disponibilità della proprietà, non occupato e liberi da contratti o comodati in genere come da ricerche effettuate in data 02/03/2026 presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì

Nei locali sono presenti mobilio ed altre suppellettili riconducibili alla proprietà.

LOTTO UNICO –

3/IV - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, se dovuti e trasferibili per legge o per disposto dell'autorità giudiziaria e come risultante dai pubblici registri immobiliari aggiornati al 07/05/2026 (visura del 08/05/2026)

-Domande Giudiziali: nessuna

-Atti di asservimento urbanistico/edilizio: non rilevate

-Convenzioni in genere (matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, regolamenti ecc.): nessuna

-Altri pesi o limitazioni d'uso, altre trascrizioni pregiudizievoli; altre trascrizioni, pesi contro ed a favore

*accesso e recesso ai piani abitativi tramite scala esterna esistente a favore dell'originario mapp.261/1 (attuale 2000/6) fg.4 del NCT_ come riportato nell'atto rep.16174 del 27/12/1972 trascr.Mondovì il 18/01/1973 a cas.1870 art.850 e richiamato Rep..43351 del 19/02/1987 trascr.a Mondovì il 28/02/1987 a cas.1166 art.966 (entrambi in copia)

** servitù di uso pubblico apparente di fatto non legalmente costituita ed esercitata dal Comune di Montaldo di Mondovì, a favore della "collettività", sulla "fontana" posta a piano terra del BCNC nr.2000/7 in adiacenza/accesso dalla Via Roapiana e caratterizzata da vasca in cemento dotata di rubinetto acqua potabile e punto luce illuminazione pubblica.

c)Vincoli ed oneri giuridici , risultanti alla data del 15/02/2026, che saranno cancellati a cura e spese della procedura ed annotazioni a margine iscrizioni, con aggiornamento ipotecario alla data del 08/05/2026; fatta salva ogni altra decisione o deduzione in fase di vendita ed assegnazione dei beni.

Iscrizioni:

a) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria

iscritta a Mondovì in data 14/12/2026 a Reg.Gen.11115 - Reg.Part.1755

a favore:

per il diritto di prop.per 1/1

contro:

Proprietà 1/1

derivante da: mutuo fondiario a rogito

di Savona rep.27513

del 11/12/2026

durata anni 25

importo ipoteca: 332.000,00 e.

importo capitale: 166.000,00 e.

importo spese: 166.000,00 e.

Beni oggetto di garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

b) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale (efficace)

iscritta a Mondovì in data 11/05/2009 a Reg.Gen.3359 - Reg.Part.377

a favore:

prop. 1/1

contro:

- Proprietà 1/1

derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo rep.999/2009 del 28/04/2009

importo ipoteca: 65.000,00 e.

importo capitale: 43.4140,91 e.

importo interessi: 15.000,00 e.

importo spese: 6.589,09 e.

Beni oggetto di Garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

c) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale (efficace)

iscritta a Mondovì in data 03/06/2009 a Reg.Gen.4050 - Reg.Part.446

a favore:

per il diritto di prop.per 1/1

contro:

Proprietà 1/1

derivante da: Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mondovì rep.1075/2009 del 10/03/2009

importo ipoteca: 50.000,00 e.

importo capitale: 38.974,60 e.

importo interessi: 5.025,40 e.

importo spese: 6.000,00 e.

Beni oggetto di Garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

d) Nota di Iscrizione Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione (efficace)

iscritta a Mondovì in data 08/02/2016 a Reg.Gen.810 - Reg.Part.95

a favore:

prop.per 1/1

contro:

- Proprietà 1/1

derivante da: Atto Fiscale – Ipoteca Della Riscossione emesso da Equitalia Nord S.p.a. -di Milano - rep.1053/3716 del 26/01/2016

importo ipoteca: 2.979.435,24 e.

importo capitale: 1.489.717,62 e.

Beni oggetto di Garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta iscrizione potrà essere ridotta o cancellata.

Pignoramenti ed altri oneri giuridici

a) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare (*efficace*)
trasc.a Mondovì il 10/08/2009 a R.G.6032 - R.P.4645
a favore:

per il diritto di prop.per 1/1

contro:

- Proprietà 1/1

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Cuneo del
30/07/2009 - rep.1263/2009

Beni oggetto di Garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta trascrizione potrà essere ridotta o cancellata.

b) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare (*efficace*)
trasc.a Mondovì il 13/05/2022 a R.G.3958 - R.P.3213

a favore:

per il diritto di prop. per 1/1

contro:

- Proprietà 1/1

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili dell'U.G. Tribunale di Cuneo
del 19/04/2022 - rep.1062

Beni oggetto di Garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta trascrizione potrà essere ridotta o cancellata.

c) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario - esecutivo /cautelare (*efficace*)
trasc.a Mondovì il 12/01/2026 a R.G.86 - R.P.76

a favore:

per il diritto di prop. per 1/1

contro:

Proprietà 1/1

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili dell'UNEP del Tribunale di
Savona c/o Corte d'Appello di Savona del 02/12/2025 - rep.4168

Beni oggetto di Garanzia: tutte le U.I.U. oggetto della presente

Note: detta trascrizione potrà essere ridotta o cancellata.

Conformità Catastale

Le risultanze catastali risultano conformi fiscalmente allo stato di fatto rilevato in loco ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie: pertanto per i beni, come trovati allo stato attuale, non sarà necessario svolgere ulteriori adempimenti come previsto dal R.D.nr.652/1939 e successiva conversione con R.L.nr.1249/1939 e s.m.i.

Ai fini della corrispondenza degli identificativi catastali si segnala che gli attuali dati sono stati così desunti:

*per tutte le UIU esegutate = dati invariati

**per la sola UIU nr.2000/3 – indirizzo attuale = Via Roapiana nr.93

in forza di Istanza di Correzione/Rettifica prot.CN0064127 del 25/03/2026 a firma del sottoscritto CTU presentata all'Agenzia Delle Entrate – UPT Cuneo

*** BCNC nr.2000/7 = costituzione con pratica DOCFA prot. CN0065547 del 31/03/2026 a firma del sottoscritto CTU presentata all'Agenzia Delle Entrate – UPT Cuneo; la predetta pratica si è resa necessaria per l'identificazione univoca della corte comune identificata in precedenza al Catasto Fabbricati ma ricompresa nell'Ente Urbano fg.4 nr.2000 (ex nr.261) del Catasto Terreni.

Altre informazioni

Spese condominiali e millesimi di spettanza: nessuna: le u.i.u. sopradescritte non fanno parte di Ente Condominiale.

3/V.PROVENIENZA PASSAGGI LEGALI DELLA PROPRIETA'

attuale proprietà – per tutti i beni dal 14/12/2006 ad oggi

- Proprietà 1/1

In forza del seguente passaggio legale

- Nota di Trascrizione di atto pubblico

Trascritto a Mondovì il 14/12/2006 a R.G.1114 R.P.8348

favore:

Proprietà 1/1

contro:

proprietà 1/1

in forza di: Rogito

di Savona rep.7365 del 11/12/2006

Beni Acquistati: tutte le UIU oggetto di esecuzione

- **Precedenti proprietari:** per tutti i beni nel ventennio anteriore al 12/01/2026 e nel periodo ultraventennale compreso tra il 12/08/2005 e il 14/12/2006

proprietà 1/1

In forza del seguente passaggio legale

- Nota di Trascrizione di atto giudiziario

Trascritto a Mondovì il 12/08/2005 a R.G.(cas) 6218 R.P.(art) 4414

favore:

proprietà 1/1

contro:

– proprietà

per 1/2 cad.in com.leg.beni

in forza di: Decreto Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Mondovì il 08/08/2005 rep. 733 cron.647 R.G.Es.75/2000

Beni Acquistati: le originarie U.I.U. fg.4 nr.2000/1 – 2000/2 – 2000/3 (abitazione garage e giardino) e le U.I.U.fg.4 nr.261/2 e 261/3 (deposito e ripostiglio) e corrispondenti attualmente alle U.I.U. 2000/3 (box); 2000/6; (alloggio ex subb. 1 e 2) 2000/4 e 2000/5 (gli ex nn.261/2 e 261/3) e 2000/7 il cortile/giardino c.ne.

- Precedenti proprietari: per tutti i beni nel periodo ultraventennale anteriore al 12/01/2026 e nel periodo compreso tra il 28/12/1987 e il 12/08/2005

– proprietà

per 1/2 cad. coniugi in com.leg. beni

In forza del seguente passaggio legale

- Nota di Trascrizione di atto pubblico

Trascritto a Mondovì il 28/02/1987 a R.G.(cas) 1166 R.P.(art) 966

favore:

– proprietà

per 1/2 cad. coniugi in com.leg. beni

contro:

per il diritto di proprietà 1/1

in forza di: rogito

di Mondovì rep.43351 del 19/02/1987

Beni Acquistati: le originarie U.I.U. fg.4 nr.2000/1 – 2000/2 – 2000/3 (abitazione garage e giardino) e le U.I.U.fg.4 nr.261/2 e 261/3 (deposito e ripostiglio) e corrispondenti attualmente alle U.I.U. 2000/3 (box); 2000/6; (alloggio ex subb.1 e 2) 2000/4 e 2000/5 (gli ex nn.261/2 e 261/3) e 2000/7 il cortile/giardino c.ne.

Condizioni: gli immobili sono alienati con tutti i patti, le clausole e condizioni come riportate nell'atto del 27/12/1972 rep.16174 trascr.a Mondovì il 18/01/1973 a cas.1870 art.850 e riguardante accesso e recesso ai piani abitativi tramite scala esterna a favore dell'originario nr.261/1 (attuale 2000/6) fg.4.

nota: al presente atto è allegata (all.B) la Domanda di Sanatoria prot.1250 del 30/06/1986 per l'immobile ubicato in Via Roapiana civici 16-19 mapp.261 NCT (ora 2000 NCT e attuali subb.3 e 6 del C.F.) e di cui si riferirà in dettaglio al seguente p.to 3/VI.

D) Non risultano diritti o oneri reali trascritti ad eccezione di quanto derivato dagli atti di provenienza ed a quanto descritto nella descrizione sommaria dei lotti.

E) Continuità nei passaggi ipotecari e catastali

Alla luce di quanto sopra riportato come risultante da quanto disponibile nella banca dati ipotecaria /catastale si può affermare che tutti i passaggi intermedi nel ventennio ed anteriori al ventennio sono legalmente corretti e precisamente risulta la continuità nei passaggi legali (art.2650 c.c.)

F) corrispondenza tra proprietà e possesso

Vi è l'esatta correlazione tra quanto acquistato e quanto posseduto dall'esecutato in prima persona od assegnati in possesso/locazione a soggetti terzi con titoli opponibili alla procedura: gli immobili risultano liberi ed a disposizione dell'esecutato

3/VI Situazione urbanistico-edilizia

In considerazione che ricerche svolte, sulla scorta della documentazione edilizia rilasciata alla parte dal Comune di Montaldo Di Mondovì, hanno avuto esito positivo per le UIU prese in esame; la verifica edilizio/urbanistica è stata eseguita per i soli beni eseguiti sulle risultanze e col confronto tra stato di fatto, le schede catastali come depositate in Catasto Fabbricati e coi progetti allegati alle autorizzazioni reperite, quali unici documenti riportanti la situazione planimetrica utilizzabile per il raffronto, si può riferire quanto dianzi riportato.

LOTTO UNICO - Titoli abilitativi –

a) i due corpi di fabbrica originari, con pertinenze, e censiti a maggior consistenza al fg.4 nr.2000 C.F. (ex 261 NCT) di Montaldo di Mondovì erano stati edificati erano in data antecedente al 17/08/1942; successivamente la parte residenziale ha subito modifiche in ampliamento dopo il 01/09/1967 che hanno comportato la necessità richiedere la Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e precisamente:

a1) Per il solo porzione di corpo di fabbrica identificato al fg.4 nn. nn.2000/3 e 2000/6 (parte) – (vedasi planimetria stato di fatto)

Domanda di Sanatoria – mod.47/85-A per opere ad uso residenziale Pratica nr.1450/86 – prot.1250 del 30/06/1986 a nome della precedente proprietaria sig.ra ; il permesso ad oggi non risulta ancora esser stato rilasciato: è stata già versata l'oblazione sanzionatoria di lire 398.000 (e.205,55) mentre risultano ancora da versare euro 100,00 per diritti di segreteria e euro 16,00 per marca da bollo (vedasi lettera allegata) necessari per la conclusione dell'iter autorizzativo in sanatoria e rilascio del relativo provvedimento in Sanatoria - Concessione/Permesso Edilizio .

a2) Per le restanti porzioni 2000/4 – 2000/5 e 2000/6 (parte)

Non sono stati reperiti titoli abilitativi e per tanto si deve far riferimento per il giudizio regolarità edilizia alle schede catastali di primo impianto e alla mappa di impianto del Catasto Terreni fg.4 mapp.261 (ora nr.2000) come previsto dall'art.9 del DPR 380/2001.

b) Gli impianti tecnologici (luce, acqua, gas) dell'alloggio sono stati trovati non funzionanti e non allacciati alle pubbliche utenze. Non sono state effettuate ulteriori indagini per verificare la rispondenza degli impianti alle norme tecniche e di legge vigenti in quanto tali interventi comporterebbero analisi anche invasive nelle murature e nei pavimenti/solai dell'immobile, con successivo ripristino dello stato di fatto del bene non giustificato dal valore della presente stima; di conseguenza non è possibile all'attualità poter valutare i costi per un eventuale l'adeguamento ed il rifacimento parziale/totale dei medesimi servizi e sottoservizi tecnologici.

c) non sono state reperite ulteriori pratiche presso gli uffici competenti oltre quelle sopraelencate.

Analisi della situazione edilizia e relativa conformità

*Dall'esame dello stato di fatto con gli elaborati di progetto e le schede catastali non sono emerse difformità grafiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti amministrativi anche alla luce dell'art.6 della L.R.nr.19/99 e delle modifiche apportate al T.U.E.380/2001 dal D.L.nr.76/20 e L.nr.105/2024.

*In merito ed a supporto del giudizio di conformità è necessario evidenziare che:

a) nei passaggi legali di provenienza quali il Decreto di Trasferimento rep.733 del 08/08/2005 rep. 27515 11/12/2006

i beni venivano dichiarati in modo impreciso, a modesto parere dello scrivente *"conformi e con epoca edificatoria ante 01/09/1967"*;

b) nell'atto "ante ventennio" rep.43351 del 19/12/1987

veniva riportato: " *...in relazione alla legge 28 febbraio 1985 n.47 la parte venditrice (ndr.sig.ra) ...(omissis) attesta (omissis) ... che la costruzione (omissis)risulta iniziata in data anteriore al 01° settembre 1967. La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara altresì di aver presentato domanda di sanatoria per gli abusi edilizi domanda di sanatoria per gli abusi edilizi ...(omissis).*

nota: si rimanda all'allegato "B" del suddetto rogito.

c)Tutto ciò premesso per i beni presi in esame si può esprimere il seguente giudizio:

*UIU fg.4 nn.2000/4 e 2000/5 = **conformi**

*UIU fg.4 nn.2000/3 e 2000/6 = **corrispondenti allo stato di fatto ma amministrativamente non conformi** sino al momento dell'effettivo rilascio da parte del Comune Montaldo Di Mondovì del Provvedimento autorizzativo correlato all'Istanza prot.1250/1986 soprariportata (vedasi allegata lettera del U.T.C. riportante l'elenco adempimenti prot.1524/2026)

nota: si segnala, al fine di una corretta informativa alla futura vendita, che gli oneri/sanzioni/bolli/spese, relativi al rilascio di quanto sopra della rimarranno a carico dell'eventuale acquirente, ammontano complessivamente ad euro 116,00.

3/VII DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

diritti trasferiti, dati catastali, composizione, descrizione, consistenza, coerenze

LOTTO UNICO

Comune di Montaldo Di Mondovì piena proprietà per 1/1 su:

Agenzia delle Entrate UPT di Cuneo - Catasto Fabbricati – foglio 4 –

2000 sub.3 - categoria C/6 – classe 2 ^ - mq 20 – sup.cat.mq 26 – r.e.48,55

ubicazione: Via Roapiana nr.93 – Piano Terra

composizione:

piano terra (seminterrato) = locale ad uso box

2000 sub.6 (ex subb.1 e 2) - categoria A/4 – classe 4 ^ - vani 8 – sup.cat.mq 205
sup. escluse aree scoperte 201 - r.e.190,06

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano Terra – 1° - 2°

composizione:

piano terra (seminterrato) = un vano cantina suddiviso in due locali.

piano primo = scala esterna di accesso al piano primo, portico, cucina, scala interna tra piano primo e secondo con sottostante w.c., due camere e disimpegno/ingresso.

piano secondo = tre camere, bagno con antibagno, disimpegno, terrazzo

piano sottotetto = nr.2 cellule a nudo tetto allo stato grezzo non utilizzabile ai fini abitativi né pertinenziali a cui si accede con scale a pioli (circa 1 mt x 1mt) dal P 2° nel disimpegno da botola e da porticina da terrazzo, precisandosi che non sussiste l'obbligo di censimento ai fini fiscali/catastali.

2000 sub.4 - categoria C/2 – classe 2 ^ - mq 5 – sup.cat.mq 10 – r.e.11,36

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano 1°

composizione: in piano primo (a piano del cortile) locale ad uso ripostiglio

2000 sub.5 - categoria C/2 – classe 2 ^ - mq 17 – sup.cat.mq 20 – r.e.38,63

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano 1°

composizione: in piano primo (a piano del cortile) locale deposito

con diritto al **fg.4 nr.2000 sub 7** – BCNC– cortile e fontana – senza consistenza e redditi – ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – piani terra e 1°

Coerenze in unico corpo: Via Roa' Piana a due lati, mappali 262, 265,2108, 275

consistenza metrica: superfici

sub 3 box : sup.netta calpestabile = mq 20 sup.commerciale = mq 26

sub 6 alloggio

sup.netta calpestabile = vani princ/acc.diretti 119,50 + terrazzi 14 + cantina 24 + cortile/giardino 100 + portico 1,50 + scale 6 = mq 262

sup.commerciale = mq 185 x 1 + 14 x 0,2 + 2 x 0,25 + 42 x 0,25 + 100 x 0,2 + 2 x 0,2 + 6 x 0,30 = mq 220,00

sub 4 ripostiglio: sup.netta calpestabile = mq 5 sup. commerciale = mq 10

sub.5 deposito: sup.netta calpestabile = mq 17 sup. commerciale = mq 20

coefficienti di adeguamento valore

coeff.vetustà/conservazione/finiture/posizione = medio 0,30

Valore unitario di stima

sub 3 Box = euro/mq 200 x 0,30 = euro/mq 60,00

sub 6 Alloggio = euro/mq 420 x 0,30 = euro/mq 126,00

subb.4 e 5 Ripostiglio-Deposito = euro/mq 180 x 0,30 = euro/mq 54,00

3/VIII VALUTAZIONE BENE E STIMA DEI LOTTI

a) Criterio di Stima

-Considerato che la valutazione viene riferita ai beni nel loro insieme e di conseguenza e' da ritenersi valida anche nel caso in cui non si avesse la perfetta corrispondenza con i dati metrici indicati nella valutazione espressa e che si è adottato il metodo sintetico comparativo con immobili simili .

-Vista la natura del bene pignorato, considerati i gravami ancora attivi sullo stesso, che il bene è ubicato in Comune di Montaldo Di Mondovì , in considerazione della distanza dai principali servizi pubblici e dei principali assi viari; preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, la loro consistenza correlata anche all'appetibilità del mercato immobiliare della zona per beni simili e compiute le medie opportune dei prezzi di mercato praticati in questo momento storico per i fabbricati, i corpi accessori o di pertinenza e i terreni pertinenziali ove presenti al fine di evitare fenomeni di speculazione e garantire la libera concorrenza dell'eventuale vendita dei beni, fatte le dovute aggiunte e deduzioni specifiche dell'oggetto di stima, considerato lo stato di conservazione dei bene e valutato nella loro ordinarietà e tenuto conto degli eventuali interventi di manutenzione che dovranno essere realizzati per rendere l'immobile usufruibile.

b) Fonti di informazione

Vista la base informativa presa a riferimento : Catasto di Cuneo - dati OMI - *(orientativi non vincolanti)* - Borsino Immobiliare - *(orientativo non vincolante)* - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo , Ufficio delle Entrate di Cuneo Agenzie/Mercato Immobiliare locale – Valutazioni Immobiliari – “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” e atti di provenienza *(indicativi per i dati tecnici, fiscali e per il corretto raffronto dei beni)*

c) calcolo superfici = la superficie netta è stata calcolata al netto dei muri perimetrali di affaccio e divisori interni mentre la superficie lorda e delle superfici pertinenziali comuni è stata calcolata secondo i criteri previsti dal D.P.R. 138/98 Allegato C e dalle norme guida “Tecnoborsa” e “F.I.M.A.A.” – ed applicati secondo buona pratica tecnica e consuetudini locali.

d) Valutazione di mercato complessiva del lotto UNICO

Tutto ciò premesso, il presente giudizio di stima sintetico comparativo , viene ad esprimere un valore potenziale, a corpo e non a misura, fermo restando ogni altra deduzione e/o considerazione che potrà o dovrà essere fatta in sede giudiziale in merito alle ipoteche, pignoramenti ed altre limitazioni in genere ed alla congiuntura del mercato locale immobiliare in merito alla commerciabilità dei beni oltre che alla descrizione delle caratteristiche in precedenza riportate.

LOTTO “UNICO” – MONTALDO DI MONDOVI’ – fg.4 – catasto fabbricati

2000/3 = box (Via Roà’ Piana nr.93 – Piani T)

superficie commerciale = mq 26

valore applicato unitario di stima = euro/mq 60,00

valore bene = mq 26 x 60,00 e/mq = euro 1.560,00

2000/6 = alloggio (Via Roà’ Piana nr.95 – Piani T-1-2)

superficie commerciale = mq 220

valore applicato unitario di stima = euro/mq 126,00

valore bene = mq 220 x 126,00 e/mq = euro 27.720

2000/4 = ripostiglio (Via Roà’ Piana nr.95 – Piani 1)

superficie commerciale = mq 10

valore applicato unitario di stima = euro/mq 54

valore bene = mq 10 x 54,00 e/mq = euro 540,00

2000/5 = ripostiglio (Via Roà’ Piana nr.95 – Piani 1)

superficie commerciale = mq 20

valore applicato unitario di stima = euro/mq 54

valore bene = mq 20 x 54,00 e/mq = euro 1.080,00

totale valore LOTTO UNICO non decurtato = euro 30.900,00

e) Adeguamenti/oneri/spese/crediti

riduzione del valore del 5,00% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per rimborso forfettario di eventuali spese di varia natura ed insolute nel quinquennio anteriore alla vendita non conteggiate, attualmente non ancora conteggiabili e quant'altro necessario e non quantificabile nell'immediato e con riferimento al momento emanazione del decreto di trasferimento e con esclusione degli oneri di trasferimento dei beni

€ 1.545,00

Oneri notarili / giudiziari / registro / ipotecari e catastali e spese di trascrizione/cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

a norma della legislazione vigente saranno quantificabili con precisione solamente dopo l'avvenuta assegnazione del bene all'incanto con la chiusura del procedimento ma si possono in via equitativa ipotizzare in circa il 15% del prezzo di aggiudicazione del bene all'incanto

€ 4.635,00

Diritti/Bolli per definizione e rilascio Autorizzazione Edilizia in Sanatoria relativamente al Condono Edilizio del 1986

€ 116,00

totale spese a detrarre/dedurre € 6.296,00

Valore Giudiziario (al netto detrazioni che si propongono)

a corpo e non a misura € 24.604,00= arr. € 24.600,00(diconsi euro ventiquattromilaseicento/00)

3/IX VALORE /RIEPILOGO FORMAZIONE DEI BENI/LOTTI

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto e ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica nelle somme sottoesposte i valore attuali, al netto delle decurtazioni/spese, del più probabile di mercato del beni immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trova al momento storico della presente stima e nelle condizioni come riscontrate alla data del sopralluogo di CTU. Fermo restando ogni diversa determinazione nella composizione e della suddivisione dei lotti ed adeguamento del valore o dei valori che l'Ill.mo Signor Giudice riterrà più equa al momento di procedere all'incanto e che complessivamente può esprimersi in :

LOTTO UNICO

diritto = **piena proprietà per 1/1**

Comune di Montaldo Di Mondovì piena proprietà per 1/1 su:

Agenzia delle Entrate UPT di Cuneo - Catasto Fabbricati – **foglio 4** –

2000 sub.3 - categoria C/6 – classe 2 ^ - mq 20 – sup.cat.mq 26 – r.e.48,55

ubicazione: Via Roapiana nr.93 – Piano Terra

composizione:

piano terra (seminterrato) = locale ad uso box

2000 sub.6 (ex subb.1 e 2) - categoria A/4 – classe 4 ^ - vani 8 – sup.cat.mq 205

sup. escluse aree scoperte 201 - r.e.190,06

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano Terra – 1° - 2°

composizione:

piano terra (seminterrato) = un vano cantina suddiviso in due locali.

piano primo = scala esterna di accesso al piano primo, portico, cucina, scala interna tra piano primo e secondo con sottostante w.c., due camere e disimpegno/ingresso.

piano secondo = tre camere, bagno con antibagno, disimpegno, terrazzo

piano sottotetto = nr.2 cellule a nudo tetto allo stato grezzo non utilizzabile ai fini abitativi né pertinenziali.

2000 sub.4 - categoria C/2 – classe 2 ^ - mq 5 – sup.cat.mq 10 – r.e.11,36

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano 1°

composizione: in piano primo locale ad uso ripostiglio

2000 sub.5 - categoria C/2 – classe 2 ^ - mq 17 – sup.cat.mq 20 – r.e.38,63

ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – Piano 1°

composizione: in piano primo locale deposito

con diritto al **fg.4 nr.2000 sub 7** – BCNC– cortile e fontana – senza consistenza e redditi – ubicazione: Via Roa' Piana nr.95 – piani terra e 1°

Coerenze in unico corpo: Via Roa' Piana a due lati, mappali 262, 265,2108, 275

Valore giudiziario proposto in caso di vendita dell'intera proprietà, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto all'attualità, compreso i diritti/pesi/vincoli a favore / contro (se non cancellabili e/o riducibili) come precedentemente descritti ed al netto delle detrazioni:

valore giudiziario € 24.600,00

valore offerta minima € 18.450,00

(ai sensi nuovo art. 571 c.p.c. = valore giudiziario: - 25 %)

note: a modesto parere dello scrivente, non si ravvisa l'opportunità di addivenire ad una divisione dei beni esecutati ed alla formazione di ulteriori lotti separati, oltre a quelli già predisposti, in quanto verrebbe ad esserne compromesso il valore e l'appetibilità in un eventuale trasferimento futuro.

4 Si è proceduto all'invio della perizia alle parti e si resta in attesa delle eventuali note alla relazione da parte delle parti suesposte.

5 Si allegano i documenti di rito come da disposto del mandato.

6 Si è redatto l'allegato "A" riassuntivo beni riassuntivo beni e la scheda di controllo (check list all.B) come da quesito di CTU .

7 È stata depositata la perizia nella composizione, nei termini e modalità richieste

8 Si è proceduto all'accesso/recesso bonario nei beni con l'assistenza della Custodia Giudiziaria.

9 Le parti sono state informate, sia verbalmente che in modo scritto, in merito alla procedura necessaria per un eventuale sospensione delle operazioni peritali: le stesse non hanno richiesto la sospensiva entro la data di deposito della presente.

10 Non è stato necessario il rinvio termini deposito CTU e differimento Udienza.

11 Non sono state predisposte le relative note di registrazione, di trascrizione, cancellazione e la domanda di voltura in quanto per limiti dovuti al programma Unimod e Voltura 2.0 non è possibile compilare quanto prescritto (note e volture) senza avere a disposizione i dati di cessione mancanti (acquirente, dati sentenza o verbale notarile, prezzo di vendita) ed i dati di registrazione della vendita.

Il sottoscritto C.T.U. si pregia di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione la presente relazione, in risposta al quesito enunciato nell'incarico conferito, e rimane a Vostra completa disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito, anche eventualmente con intervento all'udienza fissata per il giorno 28/05/2026 o in altra data che verrà ritenuta più consona od opportuna.

Mondovì, lì 08 maggio 2026

l'esperto C.T.U.(*).

(*) Il documento è firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme correlate

Elaborati ed Allegati di C.T.U. (in formato digitale)

- 1_Perizia di C.T.U.
- 2_Perizia di C.T.U. "uso privacy"
- 3_Allegato riassuntivo "A"
- 4_Allegato check list "B"
- 5_Planimetria Lotto Unico
- 6_visure catastali
- 7_schede catastali_elab plan BCNC
- 8_estratto mappa
- 9_documentazione fotografica
- 10_istanza correzione indirizzo Box
- 11_Docfa censimento BCNC cortile
- 12_ricerche Ufficio Registro/ADE
- 13_ricerche edilizie - Lettera Comune - Condono
- 14_Ape uiu 2000/6
- 14a_APE file p7m